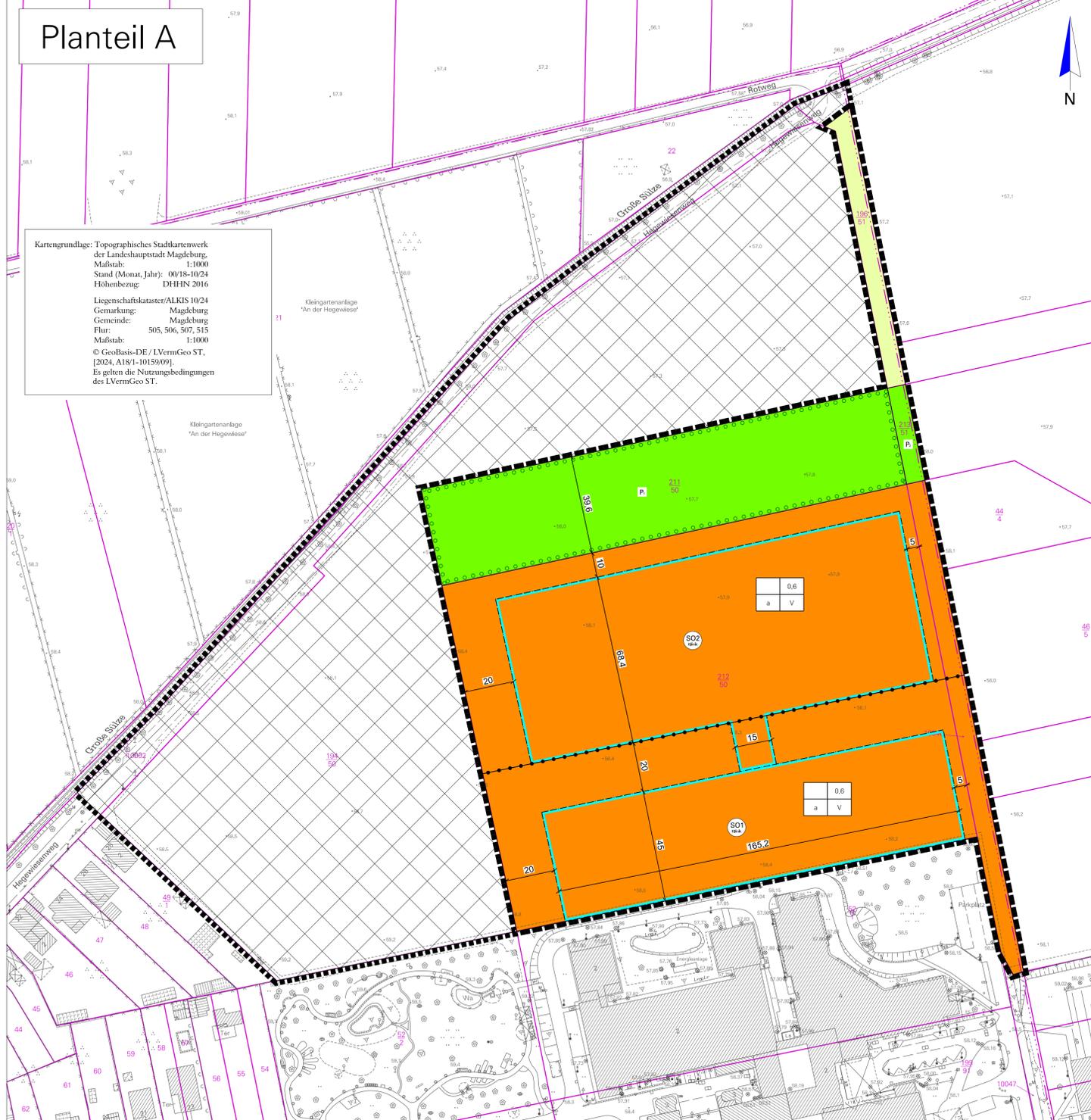


Planteil A

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 00/18-10/24, Höhenbezug: DHHN 2016, Liegenschaftskataster/ALKIS 10/24, Gemarkung: Magdeburg, Gemeinde: Magdeburg, Flur: 505, 506, 507, 515, Maßstab: 1:1000, © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, [2024, A181/101/50/09], Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST.



Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

I. Planzeichenerklärungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze (neu) des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze (alt) des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bei Aufstellung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entfallender Bereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planteil B Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

- § 1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Krankenhaus (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Allgemein zulässig bauliche Anlagen für:
 - Klinische und ambulante Behandlung
 - Anlagen und Räume für gesundheitliche und medizinische Zwecke
 - Lageräume
 - Betriebliche Sozialräume wie Kantine, Umkleidebereiche, Ruhebereiche, etc.
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Der Nutzung zugeordnete Funktionsräume und Einrichtungen (Lageräume, Wäscherei, Reinigungsdienst, Küche, medizinische Werkstätten, Laboratorien)
 - Anlagen zur technischen Versorgung des Plangebiets, wie Heizzentralen, Trafos, Lüftungs- und Löschwasserseite, Anlagen zur Regenrückhaltung bzw. -versickerung, Terrassen und Aufenthaltsflächen)
 - Parkflächen bzw. Parkdeck
 - sonstige krankenhausspezifische Vorgänge und Dienstleistungen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 25a BauGB i. V. m. §§ 16, 22 und 23 Abs. 3 BauNVO)

- § 2 Für die Sondergebiete werden 5 Vollgeschosse als Maximalmaß zugelassen.
 § 3 Für die Sondergebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese beinhaltet die offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.
 § 4 Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 30% der gesamten Fassadenlänge beträgt.

Regelung zu den Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA zweiter Halbsatz)

- § 5 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien lassen keine Unterschreitung der nach BauO LSA erforderlichen Abstandsflächen zu.

Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) – temporäre Baustellenzufahrt

- § 6 Die als landwirtschaftliche festgesetzte Fläche darf im Rahmen der Entwicklung des Plangebiets als temporäre Baustraße hergestellt und als solche genutzt werden. Voraussetzungen hierfür ist die Zustimmung der Unteren Straßenverkehrsbehörde. Zum Zeitpunkt der Vorlage der Fertigstellungsanzeige der Gebäude (spätestens jedoch bis zum 31.12.2031) ist die Baustraße zurückzubauen und die betreffende Fläche wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiederherstellung der planungsrechtlichen Ausgangssituation) herzustellen.

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- § 7 Stellplätze und zugehörige Zufahrten sind im Sondergebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)

- § 8 Die als private Grünfläche P 1 festgesetzte Fläche dient als Fläche für die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen des Baufeldes SO 1.
 § 9 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als wasserdurchlässige, möglichst zusammenhängende natürliche Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen oder vergleichbare künstliche Materialien nicht zulässig.
 § 10 Die Berechnung des Ausgleichs des Defizits des Bebauungsplanes Nr. 226-1 „Erweiterung Klinikum Magdeburg“ erfolgt nach dem Modell Sachsen-Anhalt. Die anteilige Berechnung und Umsetzung erfolgt getrennt nach Bauabschnitten wie folgt:
 - Im ersten Bauabschnitt des SO 1 beträgt das Defizit ... Wertpunkte (der genaue Wert wird zum Entwurf konkret benannt). Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt intern auf dem Flurstück 211/ 50, Flur 506.
 - Im zweiten Bauabschnitt des SO 2 beträgt das Defizit ... Wertpunkte (der genaue Wert wird zum Entwurf konkret benannt). Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt extern bzw. ein Ablösebetrag in Höhe der Wertpunkte wird erbracht.
 § 11 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffeleingeschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich.
 § 12 Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachfläche >10 m² sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 § 13 An den Gebäuden sind baulich geschlossene Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 15 m² mit einer Mindestbreite von 3 m mit selbst kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 § 14 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Ab einer Anzahl von 3 Stellplätzen ist je angefangener 5 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen; diese Regelung greift auch bei der Erweiterung einer Stellplatzanlage auf 3 oder mehr Stellplätze. Die Bäume sind so in die Stellplatzanlage zu pflanzen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten (Baumdach). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzfläche muss je Baum mindestens 2 m breit und mindestens 10 m² groß sein. Die Pflanzgrube muss ein Substratvolumen von mind. 12 m³ haben.

- Pflanzqualität:**
 Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
 - Bei Laubbäumen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
 - Bei Obstbäumen einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden.
 - Bei Sträuchern eine Höhe von mindestens 0,5 m ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.
 - Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein.

- § 15 Für die Verkehrsflächen sind Leuchtmittel mit insektenfreundlichen, d.h. mit warmweißen LED-Lampen (< 3000 Kelvin), auszustatten. Grundsätzlich ist die Beleuchtungsstärke auf das notwendige Maß zu reduzieren (z. B. dynamisches Licht mit Bewegungserkennung). Die Abstrahlung ist auf den notwendigen Beleuchtungsbereich zu fokussieren. Eine Abstrahlung in Grünanlagen und Baumkronen ist auszuschließen.
 § 16 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/ oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden zu vermeiden oder geeignete, dem Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (z.B. reflexionsarme, nicht spiegelnde Verglasungen) und/ oder Gestaltungen zu wählen.
 § 17 Die vorhandene Ackerfläche darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (September – Mitte März) in ein Baugebiet umgewandelt werden. Damit wird die Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte vermieden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG) – CEF-Maßnahmen

- § 18 Im Rahmen der Baumaßnahme werden als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
 Die als M1 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist insgesamt ein Blühstreifen mit 0,8 ha aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegründenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen, Verhältnis ca. 50:50). Streifenbreite mindestens 10 m. Die Streifen sind nicht entlang von versiegelten oder geschotterten Wegen sowie von Straßen, sondern im Feldstück anzulegen. Es ist kein Dünger- und PSM-Einsatz auf Blüh- und Brachestreifen, sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig. Einsatz einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation, reduzierte Saatmenge (max. 50-70 % der regulären Saatmenge). Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn durch den hohen Aufwuchs entspricht die Fläche nicht mehr einem geeigneten Felderchenhabitat. Bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten (Mindestdauer auf derselben Fläche: 2 Jahre). (M1= städtische Flurstücke der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche östlich und nördlich angrenzend des Klinikums)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- § 19 Im gesamten Plangebiet gelten Geh- und Fahrrechte zugunsten der Öffentlichkeit.

Hinweise:

Einschneidbarkeit Rechtsgrundlagen
 Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen und 6 Wochen vor Verbaubarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

Allasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Allasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Hoher Grundwasserstand

Im Bebauungsplangebiet ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn wird hingewiesen.

Luft-Wärmepumpen

Luft-Wärme-Wärmepumpen sind keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Sie gehören zur Hauptnutzung und sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden bzw. Flurstücken, die nach dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuell gültigen Fassung vorgeschrieben sind, sind einzuhalten.

Immissionsschutz

Im Plangebiet ist mit Schallemissionen zu rechnen, die oberhalb von Schwellenwerten liegen. Es wird auf den direkt angrenzenden Hubschrauberlandeplatz beim Klinikum Magdeburg hingewiesen.

Schutzstreifen (Leitungsbestand)

Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18520 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ von 07/2014. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der Merkblätter des DVGW GW 125 und DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ von 02/2013 einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahmen:

Archäologie
 Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Baumschutzsatzung
 Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2023 ist zu beachten.

Niederschlagswasser
 Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§ 56 Satz 2 WHG, § 79 b Abs. 1 WVG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben des § 55 Abs. 2 WHG sowie des § 79 Abs. 4 WVG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

Elektromobilität
 Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches die Ausstattung mit der vorbereitenden und tatsächlichen Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden regelt, ist in der jeweils zur Einreichung des Bauantrags/ Bauanzeige gültigen Fassung anzuwenden.

Landeshauptstadt
Magdeburg

Fachbereich
Stadtplanung und Vermessung

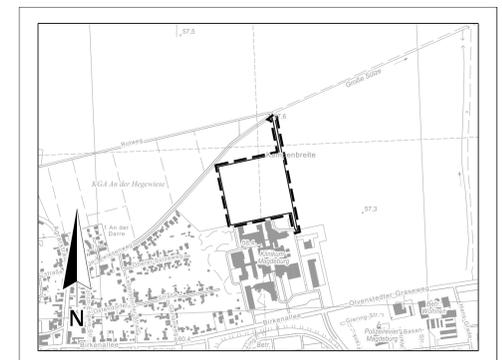


Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 226-1

ERWEITERUNG KLINIKUM MAGDEBURG

Stand: Januar 2025

Maßstab 1 : 1 000



Planverfasser:
 Landeshauptstadt Magdeburg
 Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
 An der Steinkuhle 6
 39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 01/2025